Selten in Wien: Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia & erlaubter Kurzzeitvermietung

Objektnummer: 8086/563

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,90 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	87,56 €
Heizkosten:	38,17 €
USt.:	18,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

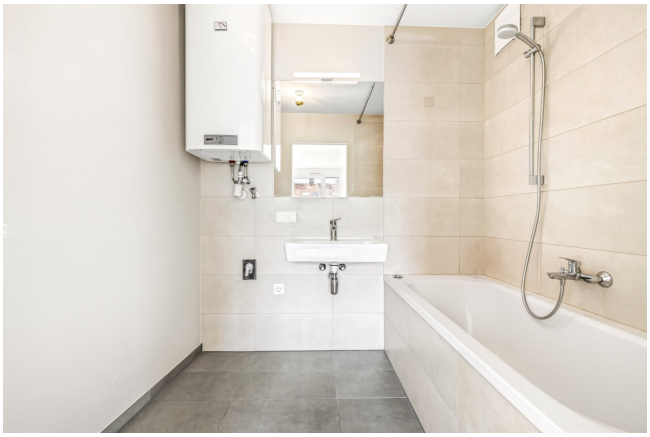
Ihr Ansprechpartner

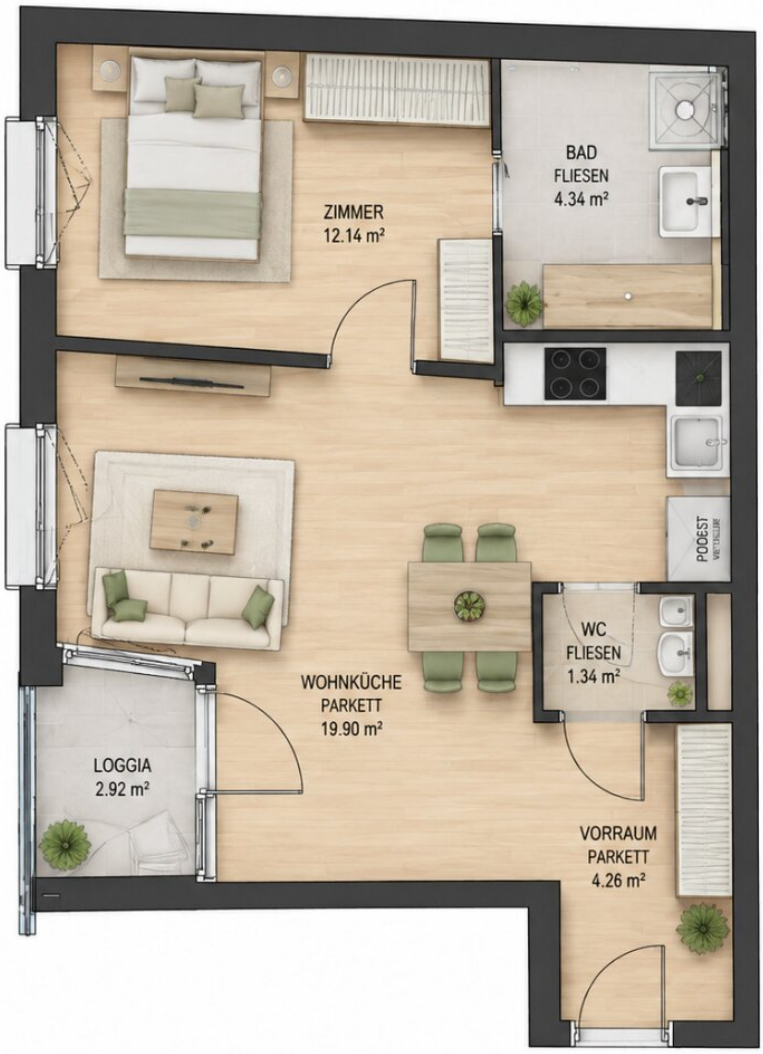
Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Millergasse 13/1
1060 Wien

JOZES
BÄCKEREI

HILL
Penny



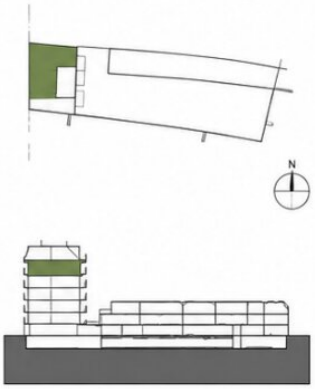


TOP 1.25

5.OG

WNFL	41,98 m²
LOGGIA	2,92 m²

LAGEPLAN RH: 2.50 m



0 1 2 3 4 5 m

TOP 1.25

Alle Maße sind ca.-Maße. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Helle, klimatisierte Neubau-Wohnung im 5. Stock mit Loggia & Fernblick in 1170 Wien!

Sie suchen eine helle, hocheffiziente Neubau-Wohnung mit Loggia, integrierter Kühlung und niedrigen Betriebskosten?

Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! **Fordern Sie direkt das Exposé an,** um alle Details zur Ausstattung zu erhalten. Klicken Sie hier für den Videorundgang.

Highlights & Ausstattung

- **Licht & Ausblick im 5. Stock:** Dank Südausrichtung, bodentiefen Fenstern und der Lage im 5. Obergeschoss genießen Sie ganztägig Sonne und einen traumhaften Stadtblick über die Wiener Dächer – hier nimmt Ihnen niemand das Licht.

- **Angenehmes Raumklima:** Die integrierte Kühlung sorgt auch an heißen Sommertagen für perfekte Temperaturen. Ergänzt durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe (HWB 26,82 kWh/m²a) profitieren Sie von spürbar niedrigen Betriebskosten.

- **Modern & Sofort startklar:** Baujahr 2019, absolut neuwertiger Zustand, hochwertige Einbauküche (inklusive Bad-Mobiliar) und schlüsselfertig übernehmbar.

- **Perfekte Infrastruktur & Nahversorgung:** Supermarkt und Bäckerei liegen nur 25 Meter entfernt, Straßenbahn und Bus erreichen Sie in 100 Metern, die U-Bahn in ca. 475 Metern. Im Erdgeschoss des Hauses lädt zudem ein Café zum Morgenkaffee ein.

- **Ruhige Grün-Oase:** Zur Anlage gehören ein Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie die Mitbenutzung eines ruhigen, begrünten Innenhofs mit Sitzplätzen und Kinderspielplatz.

Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 42 m² (Nutzfläche ca. 44,9 m²)

- **Loggia:** ca. 2,92 m² (Südausrichtung)

- **Zimmer:** 2 (Wohnküche & Schlafzimmer)

- **Heizung / Kühlung:** Luftwärmepumpe / integrierte Kühlung
- **Kaufpreis:** € 335.000,–

Neugierig geworden?

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um alle Fotos, den genauen Grundriss sowie die Adresse zu erhalten!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

Josef Heiss | DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

? +43 664 9302 1686

?? josef.heiss@d-a-heim.at

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse direkt über Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <50m
Klinik <425m
Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <125m

Universität <650m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung
Supermarkt <25m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <50m
Bank <150m
Post <400m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap